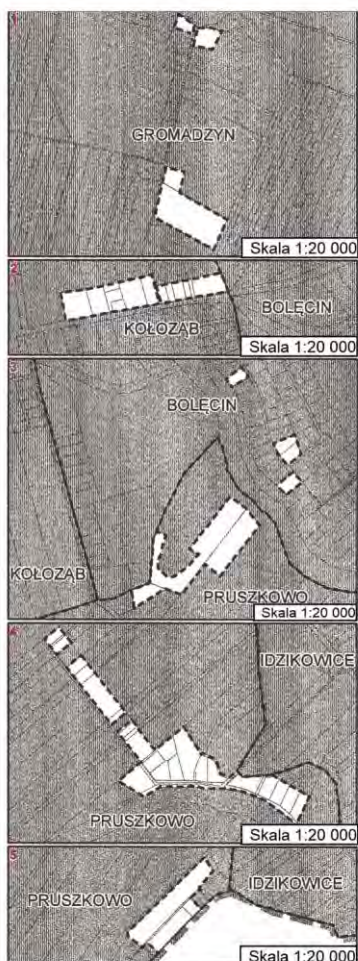




PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Sochocin, dla terenów położonych w granicach administracyjnych wsi:
Bołecin, Ciemnowo Budy, Drożdżyn, Gromadzyn, Idzikowice, Jędrzejewo,
Kołożab, Niewikła, Pruszkowo, Ślepowrony.



granice terenów objętych planem



numer fragmentu obszaru objętego planem
przedstawionego na powiększeniu w skali 1:20 000

Sochocin, wrzesień 2023

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	3
2. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA I MERYTORYCZNA	4
3. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PRZEZNACZENIA	5
3.1. AKTUALNE PRZEZNACZENIE TERENU	5
3.2. PROJEKTOWANE PRZEZNACZENIE TERENU	5
4. KOSZTY UCHWALENIA I REALIZACJI PLANU	10
4.1. PROGNOZA WPŁYWU ZMIAN W SPOSOBIE UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA DOCHODY GMINY SOCHOCIN	10
4.1.1. OPŁATA PLANISTYCZNA	10
4.1.2. OPŁATA ADIACENCKA	12
4.1.3. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	13
4.1.4. PRZYCHÓD ZE ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY	14
4.2. PROGNOZA WPŁYWU ZMIAN W SPOSOBIE UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA WYDATKI GMINY SOCHOCIN	15
4.2.1. REALIZACJA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	15
4.2.2. ODSZKODOWANIA	16
4.2.2. WYKUP GRUNTU POD REALIZACJĘ CELÓW PUBLICZNYCH	16
5. ZESTAWIENIE SKUTKÓW FINANSOWYCH.....	16
6. PODSUMOWANIE	17

1. WSTĘP

Niniejsze opracowanie zostało wykonane w związku z Uchwałą Rady Gminy Sochocin Nr XXI/164/2020 z dnia 30 listopada 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych wsi: Bołęcin, Ciemnowo Budy, Drożdżyn, Gromadzyn, Idzikowice, Jędrzejewo, Kołożąb, Niewikła, Pruszkowo i Ślepowrony.

Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza się w celu określenia finansowych konsekwencji decyzji planistycznych. Obowiązek jej sporządzenia wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Dane i stawki zawarte w prognozie będą z czasem podlegać weryfikacji ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które nie mają wpływu ani autor opracowania ani władze gminy.

Bilans przychodów i wydatków przedstawiony w prognozie może odbiegać od rzeczywistego rozkładu wpływów i kosztów.

2. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA I MERYTORYCZNA

Podstawę formalno-prawną niniejszego opracowania stanowią m.in. następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977). Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno (...) sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36;”*. Według art. 36 pkt 4 ww. ustawy „*Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.”*
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 23 grudnia 2021 r., Poz. 2404). Zgodnie z §10 „*Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:*
 - 1) *prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz opłaty i odszkodowania o których mowa w art. 36 ustawy;*
 - 2) *prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;*
 - 3) *wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.”*
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 344);
- Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2267);

Podstawę merytoryczną niniejszego opracowania stanowią:

- Uchwała Rady Gminy Sochocin Nr XXI/164/2020 z dnia 30 listopada 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych wsi: Bołęcín, Ciemniewo Budy, Drożdżyn, Gromadzyn, Idzikowice, Jędrzejewo, Kołożąb, Niewikła, Pruszkowo i Ślepowrony;
- Uchwała Rady Gminy Sochocin Nr XLVIII/319/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Sochocin;

- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin” (przyjęte uchwałą Rady Gminy Sochocin nr VII/56/2019 z dnia 25 kwietnia 2019r.);
- ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych wsi: Bolęcín, Ciemniewo Budy, Drożdżyn, Gromadzyn, Idzikowice, Jędrzejewo, Kołoząb, Niewikła, Pruszkowo i Ślepowrony.

3. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PRZEZNACZENIA

3.1. Aktualne przeznaczenie terenu

Analizowane obszary, dla których sporządza się niniejszy projekt planu, objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin zatwierdzonym uchwałą Nr XVI/101/05 Rady Gminy Sochocin z dnia 19 maja 2005 roku oraz trzema następującymi zmianami tego planu:

- zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gmina Sochocin – Południe” dla terenów położonych we wsiach: Biele, Drożdżyn, Gromadzyn, Kołoząb, Milewo, Niewikła, Ślepowrony, Wierzbówiec i Żelechy zatwierdzona Uchwałą Nr V/41/2015 Rady Gminy Sochocin z dnia 31 marca 2015 r.;
- zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gmina Sochocin – Wschód” dla terenów położonych we wsiach: Bolęcín, Idzikowice, Jędrzejewo, Kondrajec, Kuchary Żydowskie i Rzy zatwierdzona Uchwałą Nr V/40/2015 Rady Gminy Sochocin z dnia 31 marca 2015 r.

3.2. Projektowane przeznaczenie terenu

Zakres funkcji opracowywanego projektu planu jest w przeważającej części zgodny z planem obowiązującym. Dla obszaru objętego planem ustalono następujące funkcje:

Bolęcín

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
- RM - tereny zabudowy zagrodowej,
- U - tereny zabudowy usługowej,
- U.P - tereny usług, magazynów i przemysłu,
- Pw - tereny produkcji energii (elektrownia wodna),
- RZ - tereny rolnicze i zieleń naturalna,
- ZL - tereny lasów,
- ZP - tereny zieleni urządzonej,
- ZCz - tereny cmentarzy zamkniętych,
- ZE - tereny użytków ekologicznych,

WS - tereny wód powierzchniowych (rzek, stawów),
WR - tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
KDG - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi główne,
KDZ - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi zbiorcze,
KDL - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalne,
KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe,
KDW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Ciemniewo Budy

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
RM - tereny zabudowy zagrodowej,
U - tereny zabudowy usługowej,
RZ - tereny rolnicze i zieleń naturalna,
ZL - tereny lasów,
WR - tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
KDGP - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi główne ruchu przyspieszonego,
KDL - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalne,
KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe.

Drożdżyn

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
RM - tereny zabudowy zagrodowej,
U - tereny zabudowy usługowej,
RZ - tereny rolnicze i zieleń naturalna,
ZL - tereny lasów,
IT - tereny infrastruktury technicznej - telekomunikacja,
ZLD - tereny docelowo przeznaczone do zalesień,
WS - tereny wód powierzchniowych (rzek, stawów),
WR - tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
KDZ - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi zbiorcze,
KDL - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalne,
KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe,
KDW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Gromadzyn

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
RM - tereny zabudowy zagrodowej,
U - tereny zabudowy usługowej,
RZ - tereny rolnicze i zieleń naturalna,
ZL - tereny lasów,
Z - tereny nieurządzonej zieleni naturalnej,
WS - tereny wód powierzchniowych (rzek, stawów),
WR - tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
KDL - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalne,
KDW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

.

Idzikowice

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
RM - tereny zabudowy zagrodowej,
U - tereny zabudowy usługowej,
U.P - tereny usług, magazynów i przemysłu,
RZ - tereny rolnicze i zieleń naturalna,
ZL - tereny lasów,
Z - tereny nieurządzonej zieleni naturalnej,
WS - tereny wód powierzchniowych,
WR - tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
KDG - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi główne,
KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe,
KDW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Jędrzejewo

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
RM - tereny zabudowy zagrodowej,
U - tereny zabudowy usługowej,
RZ - tereny rolnicze i zieleń naturalna,
ZL - tereny lasów,

WR - tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
KDG - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi główne,
KDL - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalne,
KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe,
KDW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Kołożąb

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
RM - tereny zabudowy zagrodowej,
U - tereny zabudowy usługowej,
UO - tereny usług edukacji,
UR - tereny usług kultu religijnego,
U.P - tereny usług, magazynów i przemysłu,
RZ - tereny rolnicze i zieleń naturalna,
ZL - tereny lasów,
Z - tereny nieurządzonej zieleni naturalnej,
WS - tereny wód powierzchniowych,
WR - tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
KDG - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi główne,
KDZ - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi zbiorcze,
KDL - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalne,
KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe,
KDW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Niewikla

MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
RM - tereny zabudowy zagrodowej,
U - tereny zabudowy usługowej,
U.P - tereny usług, magazynów i produkcji,
PF - tereny produkcji energii (elektrownia słoneczna),
RZ - tereny rolnicze i zieleń naturalna,
ZPz - tereny zabytkowych parków podworskich,

ZL - tereny lasów,
Z - tereny nieurządzonej zieleni naturalnej,
WS - tereny wód powierzchniowych (rzek, stawów)
WR - tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
ZE - tereny użytków ekologicznych,
KDL - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalne,
KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe,
KDW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Pruszkowo

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
RM - tereny zabudowy zagrodowej,
U - tereny zabudowy usługowej,
RZ - tereny rolnicze i zielen naturalna,
ZL - tereny lasów,
Z - tereny nieurządzonej zieleni naturalnej,
WS - tereny wód powierzchniowych (rzek, stawów)
WR - tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
IT - tereny infrastruktury technicznej - telekomunikacja,
KDZ - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi zbiorcze,
KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe,
KDW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Ślepowrony

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
RM - tereny zabudowy zagrodowej,
U - tereny zabudowy usługowej,
RZ - tereny rolnicze i zielen naturalna,
ZL - tereny lasów,
Z - tereny nieurządzonej zieleni naturalnej,
WR - tereny istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
KDZ - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi zbiorcze,

KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe,

KDW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

4. KOSZTY UCHWALENIA I REALIZACJI PLANU

4.1. Prognoza wpływu zmian w sposobie użytkowania nieruchomości na dochody gminy Sochocin

4.1.1. Opłata planistyczna

Opłata planistyczna dotyczy nieruchomości, których wartość wzrosła na skutek uchwalenia planu. Opłata ta jest dochodem własnym gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Naliczenie opłaty planistycznej jest uwarunkowane dokonaniem zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od dnia obowiązywania nowego planu.

W projekcie planu, dla terenów oznaczonych symbolami MW, MN, ML, RM, U, UO, UR, U.P, PF i PW założono opłatę planistyczną w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości, natomiast dla terenów oznaczonych symbolami IT, RZ, ZP, ZPz, Z, ZCz, ZL, ZLD, ZE, WS, WR, KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD i KDW założono opłatę 0%. Jednoznaczne oszacowanie wartości nieruchomości i obliczenie ewentualnego jej wzrostu nastąpi w momencie opracowania operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego.

W niniejszej prognozie przyjęto założenie, że dla nowoprojektowanych terenów inwestycyjnych, średni wzrost wartości gruntów wyniesie 20 zł/m².

Po przeanalizowaniu dotychczasowych możliwości inwestycyjnych oraz stopnia dotychczasowego zagospodarowania terenów objętych projektem planu, wyszczególniono następujące jednostki mogące podlegać opłacie planistycznej:

oznaczenie jednostki w projekcie planu	różnica wartości (zł)	Prognozowana powierzchnia do objęcia opłatą planistyczną (ha)	stawka procentowa	opłata planistyczna (zł)
Bolęcín				
5MN (część)	20	0,23	20%	9200
8MN	20	0,76	20%	30400
10MN	20	0,60	20%	24000
11MN	20	0,51	20%	20400
12MN	20	0,12	20%	4800
15MN	20	0,41	20%	16400
16MN	20	0,20	20%	8000
20ML (część)	20	0,25	20%	10000
22ML (część)	20	0,99	20%	39600
2U.P	20	2,95	20%	118000
3U.P	20	1,03	20%	41200
8U	20	0,31	20%	12400
9U	20	0,30	20%	12000

oznaczenie jednostki w projekcie planu	różnica wartości (zł)	Prognozowana powierzchnia do objęcia opłatą planistyczną (ha)	stawka procentowa	opłata planistyczna (zł)
Ciemniewo Budy				
1MN	20	0,35	20%	14000
3MN	20	0,57	20%	22800
4MN	20	0,36	20%	14400
1ML	20	0,51	20%	20400
2U	20	0,32	20%	12800
Drożdżyn				
1MN	20	0,69	20%	27600
2MN	20	0,58	20%	23200
4MN	20	0,49	20%	19600
5MN	20	0,43	20%	17200
6MN	20	0,31	20%	12400
8MN	20	1,18	20%	47200
10MN	20	0,23	20%	9200
11MN	20	0,79	20%	31600
12MN	20	0,59	20%	23600
14MN	20	0,99	20%	39600
15MN	20	0,59	20%	23600
16MN	20	0,33	20%	13200
17MN	20	0,48	20%	19200
21MN	20	0,60	20%	24000
22MN	20	1,30	20%	52000
3U	20	5,12	20%	204800
Gromadzyn				
3MN	20	0,36	20%	14400
4MN	20	0,51	20%	20400
1ML	20	0,75	20%	30000
6ML (część)	20	1,04	20%	41600
Idzikowice				
7MN	20	0,26	20%	10400
7ML	20	1,37	20%	54800
9ML	20	3,05	20%	122000
10ML	20	1,77	20%	70800
19ML	20	0,62	20%	24800
20ML	20	1,20	20%	48000
21ML	20	2,33	20%	93200
Jędrzejewo				
1MN	20	0,31	20%	12400
1ML	20	1,32	20%	52800
2ML	20	1,07	20%	42800
3ML (część)	20	1,50	20%	60000
4ML (część)	20	3,19	20%	127600
5ML	20	1,09	20%	43600
6ML	20	2,37	20%	94800
12ML	20	0,33	20%	13200
1U	20	0,57	20%	22800
Kołożąb				
3MN	20	1,06	20%	42400
6MN (część)	20	0,56	20%	22400

oznaczenie jednostki w projekcie planu	różnica wartości (zł)	Prognozowana powierzchnia do objęcia opłatą planistyczną (ha)	stawka procentowa	opłata planistyczna (zł)
7MN	20	0,23	20%	9200
8MN (część)	20	0,30	20%	12000
12MN	20	0,70	20%	28000
2U	20	1,09	20%	43600
7U	20	0,47	20%	18800
8U	20	1,01	20%	40400
Niewikla				
2MN	20	0,40	20%	16000
3MN	20	0,67	20%	26800
4MN	20	0,66	20%	26400
1U	20	0,55	20%	22000
1PF	20	2,16	20%	86400
Pruszkowo				
2MN	20	0,64	20%	25600
3MN	20	0,23	20%	9200
4MN	20	0,60	20%	24000
6MN	20	0,24	20%	9600
7MN	20	0,83	20%	33200
10MN	20	0,67	20%	26800
9ML	20	2,08	20%	83200
10ML	20	3,12	20%	124800
12ML	20	0,59	20%	23600
13ML	20	0,91	20%	36400
1U	20	1,53	20%	61200
Ślepowrony				
1MN	20	0,53	20%	21200
Razem: 2892400				

Przyjmując wariant, w którym 20% wyżej wyszczególnionych terenów, zostanie zbytych przed upływem 5-ciu lat od momentu uchwalenia planu, prognozowana wysokość wpływów z tytułu opłaty planistycznej wynieść może ok: 144,6 tys. zł.

4.1.2. Opłata adiacencka

Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości w wyniku podziału nieruchomości dokonanej na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego

Zgodnie z art.98a ust.1, ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanej na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu.

Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 30% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed dokonaniem podziału, a wartością, jaką nieruchomość ma po podziale. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

W niniejszej opracowaniu pominięto prognozowanie wpływów wynikających z naliczenia opłaty adiacenckiej spowodowanej wzrostem wartości w wyniku podziału nieruchomości, ponieważ w gminie Sochocin opłata taka nie jest pobierana i nie podjęto uchwały w w/w sprawie.

Oplata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej

Zgodnie z rozdziałem 7 (dział III) ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich.

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.

Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

W niniejszej opracowaniu pominięto prognozowanie wpływów wynikających z naliczenia opłaty adiacenckiej spowodowanej wzrostem wartości nieruchomości na skutek budowy urządzeń infrastruktury technicznej, ponieważ w gminie Sochocin opłata taka nie jest pobierana i nie podjęto uchwały w w/w sprawie.

4.1.3. Podatek od nieruchomości

Podatek od budynków

Ustalenia projektu planu stwarzają możliwość powstania nowej zabudowy. Przyrost powierzchni użytkowej budynków będzie generował dochód do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości budowlanych.

Rada Gminy Sochocin określiła w drodze Uchwały Nr XLVIII/319/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. następujące wysokości stawek podatku od budynków:

- 1) od budynków mieszkalnych lub ich części – od 1m² powierzchni użytkowej 0,78 zł;
- 2) od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – od 1m² powierzchni użytkowej 22,00 zł.

Przyjęto założenie, że na terenie zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, oraz zabudowy produkcyjnej i magazynów, powstaną budynki o następującej orientacyjnej powierzchni zabudowy:

Nazwa miejscowości	Oznaczenie jednostki	Orientacyjna powierzchnia użytkowa nowopowstałej zabudowy (m ²)	Stawka podatku (zł/m ²)	Wielkość podatku (zł)
Bołęcin	MN	4240	0,78	3307,2
	ML	1240	0,78	967,2
	U	610	22	13420
	U.P	3980	22	87560
Ciemniewo Budy	MN	1920	0,78	1497,6
	ML	510	0,78	397,8
	U	320	22	7040
Drożdżyn	MN	14370	0,78	11208,6
	U	5120	22	112640
Gromadzyn	MN	1300	0,78	1014
	ML	1790	0,78	1396,2
Idzikowice	MN	390	0,78	304,2
	ML	10340	0,78	8065,2
Jędrzejewo	MN	460	0,78	358,8
	ML	11180	0,78	8720,4
	U	570	22	12540
Kołożąb	MN	4270	0,78	3330,6
	U	2570	22	56540
Niewikła	MN	2600	0,78	2028
	U	550	22	12100
Pruszkowo	MN	4800	0,78	3744
	ML	6700	0,78	5226
	U	1530	22	33660
Ślepowrony	MN	800	0,78	624
				Razem: 387690

Prognozowana wysokość zmian wpływów z tytułu podatku od budynków, na obszarze objętym planem, wynieść może ok. 387,7 tys. zł rocznie.

4.1.4. Przychód ze zbycia nieruchomości stanowiących własność gminy

Nie przewiduje się wpływów z tytułu zbycia nieruchomości stanowiących własność gminy Sochocin, w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych wsi: Bołęcin, Ciemniewo Budy, Drożdżyn, Gromadzyn, Idzikowice, Jędrzejewo, Kołożąb, Niewikła, Pruszkowo i Ślepowrony, ponieważ w obszarze terenów inwestycyjnych wyznaczonych w sporządzanym projekcie planu, nie występują działki gminne do sprzedaży.

4.2. Prognoza wpływu zmian w sposobie użytkowania nieruchomości na wydatki gminy Sochocin

4.2.1. Realizacja infrastruktury technicznej

Przy realizacji rozwiązań proponowanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gminy Sochocin, największe potencjalne koszty, jakie będzie musiało ponieść gmina Sochocin, wynikać będą z konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy.

Powyższe inwestycje realizowane będą ze środków budżetowych gminy. Koszty związane z realizacją infrastruktury technicznej będą rozłożone w czasie, zaś ich wielkość będzie można określić dopiero w momencie przystąpienia do procesu inwestycyjnego.

Należy podkreślić, iż nie analizowano wydatków budżetu gminy z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, wynikających z ustaleń zawartych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Analizując średnie ceny dotyczące budowy dróg i infrastruktury technicznej, dokonano obliczeń orientacyjnych kosztów ich realizacji przy następujących założeniach:

- średni koszt budowy drogi wraz z poboczymi i zjazdami do gospodarstw: 1000 zł/mb;
- średni koszt budowy sieci wodociągowej o średnicy 90-125 mm: 350 zł/mb;

Na obszarze objętym opracowywanym planem występują następujące inwestycje z w/w zakresu:

Nazwa miejscowości	Przeznaczenie terenu w projekcie planu	Koszt urządzenia drogi (zł) [dł. odcinka]	Koszt urządzenia sieci wodociągowej (zł) [dł. odcinka]	Całkowity koszt (zł)
Drożdżyn	1.KDD	805000 (805)	75250 (215)	880250
Idzikowice	2.KDD	2660000 (2660)	-	2660000
Jędrzejewo	1.KDD	390000 (390)	-	390000
	4.KDD	500000 (500)	-	500000
	5.KDD	423000 (423)	-	423000
Kołoząb	1.KDD	315000 (315)	-	315000
Pruszkowo	1.KDD	2614000 (2614)	-	2614000
Razem:				7782250

Prognozowany koszt związany z urządzeniem infrastruktury drogowej, wynieść może: 7 mln 782,3 tys. zł.

4.2.2. Odszkodowania

Gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem planu lub jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych wsi: Bolęcín, Ciemniewo Budy, Drożdżyn, Gromadzyn, Idzikowice, Jędrzejewo, Kołoząb, Niewikła, Pruszkowo i Ślepowrony, nie nastąpi obniżenie wartości nieruchomości, na skutek którego właściciele mogliby skorzystać z prawa żądania od gminy odszkodowania równego obniżenia wartości nieruchomości. Nie wystąpi również konieczność oferowania nieruchomości zamiennych dla ewentualnych roszczeń właścicieli.

4.2.2. Wykup gruntu pod realizację celów publicznych

Część terenów przewidzianych w projekcie planu pod realizację dróg publicznych, stanowią własność prywatną, a ich wykup będzie związany z wydatkami z budżetu gminy.

Za działkę gruntu wydzieloną w planie na urządzenie nowej drogi publicznej przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej pomiędzy właścicielem gruntu, a gminą. Wartość tego gruntu można ustalić biorąc za cenę 1m² gruntu, z którego wydzielono ten teren. W niniejszej prognozie przyjęto że za 1m² gruntu pod realizację dróg, odszkodowanie wyniesie połowę średniej ceny rynkowej gruntu na obszarze planu tj. 28,00 zł/m².

Po przeanalizowaniu projektu planu, wyszczególniono następujący teren który będzie podlegać wykupowi w celu realizacji dróg publicznych:

Nazwa miejscowości	Przeznaczenie terenu w projekcie planu	Powierzchnia do wykupu (ha)	Przyjęta wartość wykupu (zł/m²)	koszt wykupu (zł)
Drożdżyn	1.KDD	0,3340	28	93520
Idzikowice	2.KDD	0,8610		241080
Jędrzejewo	1.KDL	0,1930		54040
Jędrzejewo	2.KDD	0,2550		71400
Jędrzejewo	3.KDD	0,1220		34160
Jędrzejewo	4.KDD	0,0520		14560
Jędrzejewo	5.KDD	0,2490		69720
Kołoząb	1.KDD	0,1750		49000
Pruszkowo	1.KDD	0,7350		205800
			Razem: 833280	

Prognozowany koszt związany z wykupem gruntów pod projektowane drogi publiczne wynieść może: ok. 833,3 tys. zł.

5. ZESTAWIENIE SKUTKÓW FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	Suma (zł)
Dochody	532 310 zł
Renta planistyczna	144 620 zł
Opłata adiacencka w wyniku podziału	0 zł

Opłata adiacencka w wyniku budowy urządzeń infr. tech.	0 zł
Podatek od budynków	387 690 zł
Przychód ze zbycia nieruchomości	0 zł
Wydatki	8 615 530 zł
Realizacja infrastruktury technicznej	7 782 250 zł
Odszkodowania	0 zł
Wykup gruntów	833 280 zł
RÓŻNICA:	- 8 083 220 zł

6. PODSUMOWANIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Sochocin, nie przewiduje znaczących zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w stosunku do istniejącego zagospodarowania terenu. Mimo konieczności poniesienia kosztów, wynikających głównie z realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej, realizacja przedmiotowego planu uatrakcyjni tereny inwestycyjne oraz zapewni możliwość osiągnięcia przez gminę dochodu w wyniku zwiększonego podatku od nieruchomości.

Koszt realizacji infrastruktury drogowej, wynieść może około 7 mln 782,3 tys. zł. Konieczność wykupu gruntów pod nowoprojektowane odcinki dróg, to wydatek w kwocie ok. 833,3 tys. zł.

Uchwalenie w/w planu, przybliży moment wzrostu wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od powierzchni użytkowej nowopowstałej zabudowy. Wielkość podatku zależeć będzie od wielkości nowo realizowanych budynków oraz od sposobu ich użytkowania, a jego wysokość będzie znana w momencie zakończenia inwestycji. Przy założeniach przyjętych w niniejszej prognozie, dodatkowe wpływy do budżetu gminy Sochocin, w wyniku zwiększonego podatku od nieruchomości, wynieść mogą około 387,7 tys. zł rocznie. Dodatkowo należy również pamiętać, iż wpływy z tytułu podatku mają charakter trwały i będą zasilać budżet gminy w sposób ciągły od momentu wystąpienia obowiązku jego płacenia.

Wzrost wartości nieruchomości, wynikający z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Sochocin, dotyczący nieruchomości zbytych w okresie 5 lat od dnia obowiązywania nowego planu, zostanie opodatkowany tzw. rentą planistyczną. Prognozowane wpływy wynikające z jej naliczenia wynieść mogą ok. 144,6 tys. zł.

Dodatkowym przychodem, nie ujętym w niniejszym opracowaniu ze względu na trudność w prognozowaniu, będzie także podatek od dochodów osobistych mieszkańców (PIT) oraz podatek od przedsiębiorstw zarejestrowanych na obszarze objętym planem (CIT).

Niniejsze opracowanie nie ujmuje wydatków związanych ze sporządzeniem i wdrożeniem ustaleń miejscowego planu. W ramach kosztów bezpośrednich nie zostały ujęte kwotowo: prace przygotowawcze i planistyczne (koszt ogłoszeń w prasie, koszt materiałów geodezyjnych oraz koszt sporządzenia projektu planu).